

## Tilburg University

### Verhuur van vastgoed

Hoogeveen, M.J.

*Published in:*  
PE-Tijdschrift voor de bedrijfsopvolging

*Publication date:*  
2013

*Document Version*  
Peer reviewed version

[Link to publication in Tilburg University Research Portal](#)

*Citation for published version (APA):*  
Hoogeveen, M. J. (2013). Verhuur van vastgoed: Een onderneming? *PE-Tijdschrift voor de bedrijfsopvolging*, 2013(2), 8-13.

#### General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

#### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

## Verhuur van vastgoed: een onderneming?

Mr. dr. M.J. Hoogeveen (Als universitair docent verbonden aan het Fiscaal Instituut Tilburg van Tilburg University)

### Samenvatting

Fiscale bedrijfsopvolgingsfaciliteiten zijn alleen van toepassing indien de BV een objectieve onderneming drijft. In deze bijdrage wordt ingegaan op de vraag wanneer daarvan sprake is in het geval van verhuur van vastgoed.

### 1. Inleiding

De wetgever heeft diverse fiscale faciliteiten ingevoerd om een bedrijfsopvolging fiscaal te begeleiden. Voor de inkomstenbelasting bestaan er bijvoorbeeld doorschuifregelingen en voor de schenk- en erfbelasting bestaat er een zeer ruime vrijstelling van deels 100% en deels 83%. Deze faciliteiten zijn alleen van toepassing indien er een 'objectieve onderneming' wordt overgedragen. Indien aandelen in een BV worden overgedragen, zal dus beoordeeld moeten worden of de BV een objectieve onderneming drijft. Met name in geval van verhuur van vastgoed is niet duidelijk wanneer daarvan sprake is. Het belang voor de praktijk is echter groot vanwege de grote financiële belangen die doorgaans met vastgoed gemoeid zijn en de mogelijke toepassing van de doorschuifregelingen en de vrijstelling. Aangezien het de belastingplichtige is die een beroep doet op de faciliteiten, is hij degene die in eerste instantie aannemelijk moet maken dat een onderneming aanwezig is. De Vos schrijft in een artikel in het Financieele Dagblad dat de Belastingdienst van mening is dat een Vastgoed-BV niet als een onderneming wordt gezien.<sup>1</sup> In deze bijdrage zal worden onderzocht wanneer in geval van exploitatie van vastgoed sprake is van het drijven van een onderneming. In onderdeel 2 zal het theoretische kader worden gegeven. Vervolgens worden in onderdeel 3 diverse relevante uitspraken besproken. In onderdeel 4 zal worden ingegaan op de opmerkingen die over dit onderwerp zijn gemaakt tijdens de parlementaire behandeling van de doorschuifregeling en de vrijstelling. Onderdeel 5 bevat een korte conclusie.

### 2. Theoretisch kader objectieve onderneming

#### 2.1 Algemeen

Een van de voorwaarden voor toepassing van de doorschuifregeling voor de inkomstenbelasting en de vrijstelling voor de schenk- en erfbelasting is dat de BV een onderneming moet drijven in de zin van art. 3.2 Wet IB 2001. Beoordeeld moet worden of in het geval de BV een natuurlijk persoon zou zijn, of dan sprake zou zijn van een ondernemer voor de inkomstenbelasting.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> A. de Vos, FD, 19 mei 2012.

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2008/09, 31 930, nr. 9, p. 96.

In art. 3.2 Wet IB 2001 is echter geen definitie van het begrip onderneming opgenomen. Een vrij klassieke definitie van een objectieve onderneming is een zelfstandige duurzame organisatie van kapitaal en arbeid, die deelneemt aan het maatschappelijke productieproces met het oogmerk om winst te behalen. Essers voegt daar nog aan toe dat de activiteiten gericht moeten zijn op risicodragende deelneming aan het economische verkeer.<sup>3</sup>

Een verhuurder van vastgoed zal zich waarschijnlijk snel in de hiervoor gegeven klassieke definitie herkennen. Immers, er is kapitaal aanwezig en de verhuurder zal het oogmerk hebben om een positief rendement te halen. Ook zal hij duurzaam (niet-incidenteel, gedurende een zekere tijd) arbeid verrichten, zoals het innen van huur, het bijhouden van een administratie en het verrichten van onderhoud. Tevens zal hij risico lopen ten aanzien van de opbrengsten en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Toch is dat alles niet voldoende. Immers, als dat wel het geval zou zijn, zou iedere verhuurder van een onroerende zaak een ondernemer zijn en dat is niet het geval. De hiervoor genoemde werkzaamheden zijn naar de aard van de belegging immers 'normaal'.<sup>4</sup> Kennelijk moet er meer zijn. Maar wat is dat 'meer' dan?

## 2.2 Duurzaamheid

De activiteiten moeten een duurzaam karakter hebben. Ontbreekt deze duurzaamheid, dan is geen sprake van een onderneming, maar van resultaat uit overige werkzaamheden. Aan 'resultaat uit overige werkzaamheden' wordt de duurzaamheidseis namelijk niet gesteld. De organisatie moet een relatief vast karakter hebben voor de periode waarin zij werkzaam is. Het gaat niet zozeer om duurzaamheid in de tijd. Een feest, een beurs of een tentoonstelling kan onder omstandigheden eveneens als een onderneming worden aangemerkt.<sup>5</sup> Voor de vraag of er sprake is van een onderneming dan wel van resultaat uit overige werkzaamheden, dient onder meer gelet te worden op de volgende factoren:<sup>6</sup>

- a. de duurzaamheid en de omvang van de werkzaamheden;
- b. de grootte van de bruto-baten;
- c. de winstverwachting;
- d. het lopen van (ondernemers)risico;
- e. de beschikbare tijd;
- f. de bekendheid die naar buiten aan de werkzaamheid wordt gegeven;
- g. het aantal opdrachtgevers;
- h. het spraakgebruik.

### Voorbeeld 1

De heer Theunissen, een architect en stedenbouwkundige, koopt grond voor de bouw van twee kantoorpanden. Na de bouw worden beide panden verhuurd aan derden. De architect bemoeit zich in alle fasen - van aankoop van de grond tot en met de bouw en oplevering - intensief met

---

<sup>3</sup> P.H.J. Essers in Cursus belastingrecht (Inkomstenbelasting), onderdeel 3.2.2.A.2. In zijn definitie ontbreekt ook de eis van het kapitaal, omdat de situatie zich kan voordoen dat zonder aanwezigheid van (veel) kapitaal toch een onderneming aanwezig is. Denk bijvoorbeeld aan de zakelijke dienstverlener die voor eigen rekening en risico 'handelt' en daarbij alleen gebruik maakt van een computer en een telefoon.

<sup>4</sup> Van Dijck meent dat de enkele verhuur nooit kan leiden tot een onderneming. J.E.A.M. van Dijck, 'Vermogensbeheer', WFR 1976/5258, p. 148 en 149.

<sup>5</sup> R.M. Freudenthal, 'Resultaat uit overige werkzaamheden', FM 103, Kluwer: Deventer - 2002, blz. 121 e.v.

<sup>6</sup> A-G Niessen in zijn conclusie bij HR 4 mei 2012, nr. 11/02959, BNB 2012/260, pt. 6.2.

het bouwproject. Dit proces duurt een aantal jaren. In casu is geen sprake van een onderneming maar van een werkzaamheid, omdat de activiteiten geen duurzaam karakter hebben (Hof Den Haag 30 juni 2009, BK-07/00455). Zou de heer Theunissen in het voorbeeld meer dan incidenteel kantoorpanden bouwen over een langere periode, dan is er waarschijnlijk wel voldaan aan het criterium duurzaamheid en is er wel sprake van een onderneming.

Na de afronding van de bouw was volgens het hof overigens sprake van normaal vermogensbeheer. De verhuuropbrengsten behoorden tot het box 3 inkomen. Dit geldt ook in het geval de werkzaamheden van de heer Theunissen wel duurzaam zouden zijn geweest. Ook dan zouden de enkele verhuuractiviteiten na de bouw geen onderneming vormen.

### 2.3 'Arbeid+' en 'meer rendement'

De arbeid die de belastingplichtige verricht moet meer inhouden dan de arbeid die 'gewoonlijk' gepaard gaat met het beheer van vastgoed. Enige arbeid zal er altijd zijn. Beleggen in stenen vraagt nu eenmaal meer arbeid dan het beleggen in obligaties.<sup>7</sup> Als deze arbeid de normale arbeid niet overstijgt, is sprake van 'normaal vermogensbeheer' en van beleggen. In dat geval zou bij een natuurlijk persoon het vastgoed tot zijn box 3 vermogen behoren. In HR 1 september 1976, nr. 17 924, V-N 1976, p. 860, punt 13 oordeelde de Hoge Raad dat er geen sprake is van normaal vermogensbeheer indien:<sup>8</sup>

'(...) het rendabel maken van de onroerende goederen geschiedt door middel van arbeid welke de eigenaar van de onroerende goederen verricht of door werknemers laat verrichten en deze arbeid naar aard of relatieve omvang - dat wil zeggen: in verhouding tot de grootte van het in onroerende goederen belegde vermogen bepaalde omvang - onmiskenbaar ten doel heeft het behalen van voordelen naast het uit de onroerende goederen genoten rendement dan wel van voordelen uit de onroerende goederen welke het aan een belegger in zodanige goederen normaliter opkomende rendement te boven gaan.'

Uit deze overweging kan worden afgeleid dat 1) de arbeid door de eigenaar zelf of door werknemers moet worden verricht, 2) de verrichte arbeid naar aard (kwaliteit van de arbeid) of relatieve omvang (naar verhouding van het vermogen), 3) onmiskenbaar tot doel moet hebben om een hoger rendement te halen dan bij normaal vermogensbeheer het geval zou zijn. Er moet dus een duidelijke relatie zijn tussen de meerarbeid en het beoogde resultaat. Met de 'arbeid+' moet een meerwaarde worden gecreëerd. Daarbij lijkt de Hoge Raad zich te richten op het netto rendement. Het zelf verrichten van de arbeid zorgt ervoor dat het nettorendement verbetert.<sup>9</sup>

Een en ander wil overigens niet zeggen dat als er een hoog rendement wordt gehaald er dus sprake is van een onderneming. Het omgekeerde geldt ook niet. De 'meerarbeid' moet tot doel hebben om een hogere opbrengst te halen en beoordeeld moet worden of dat objectief gezien haalbaar is. Is dit het geval en wordt het voordeel toch niet gehaald, om wat voor reden dan ook (bijvoorbeeld de kredietcrisis), is toch geen sprake van normaal vermogensbeheer.

---

<sup>7</sup> T.M. Berkhout, 'Ondernemen en niet-ondernemen in vastgoed', NTFR 2010/1225.

<sup>8</sup> In min of meer gelijke bewoordingen HR 17 augustus 1994, 29 755, BNB 1994/319\*.

<sup>9</sup> Zie J.E.A.M. van Dijck in zijn noot bij HR 17 augustus 1994, nr. 29755, BNB 1994/319.

## 2.4 Risico

Op zich is het lopen van risico een weinig onderscheidend criterium tussen een ondernemer en een belegger. Er zijn ondernemers die weinig risico nemen en beleggers die juist heel veel risico nemen. Het is dus niet zo dat het lopen van risico betekent dat sprake is van een onderneming. Het risico-element ziet met name op de afbakening van de ondernemer ten opzichte van de werknemer. De toets is dan of de werkzaamheden voor eigen rekening en risico worden verricht. Dat het vermogen is gefinancierd, zegt op zichzelf weinig. Wel kan de omvang van de financiering met vreemd vermogen een aanvullend argument zijn dat de belastingplichtige zijn vermogen ondernemingsgewijs exploiteert, omdat hij bereid is meer risico te lopen en daarmee een hoger rendement nastreeft (zie voorbeeld 5 hierna).<sup>10</sup>

## 2.5 Feitelijke omstandigheden

Of in een concrete situatie sprake is van ondernemen, resultaat uit overige werkzaamheden of van beleggen is steeds afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het geval. Niet de keuze van belanghebbende maar de objectieve feiten bepalen of sprake is van een onderneming (Hof Leeuwarden 21 januari 1974, nr. 391/73, V-N 1974 p.634).

## 3. Voorbeelden uit de jurisprudentie

In dit onderdeel zal aan de hand van enige voorbeelden uit de jurisprudentie worden onderzocht welke feiten en omstandigheden relevant zijn bij de beoordeling of bij de verhuur van vastgoed al dan niet sprake is van meer dan normaal vermogens beheer.

### Voorbeeld 2

Een belastingadviseur gaat met een vastgoedmakelaar en een registeraccountant een VOF aan met als doel de exploitatie van vastgoed in de ruimste zin. Met geleend geld worden drie winkelpanden aangekocht en vervolgens verhuurd. De vennoten kopen zelf de panden, gaan geldleningen aan, zoeken zelf de huurders, innen de huren en houden de administratie bij. In casu is geen sprake van winst uit onderneming maar van normaal vermogensbeheer (HR 3 november 1982, nr. 21 310, BNB 1982/329).

De verrichte arbeid is 'normaal' gegeven het vermogen. Bij het verhuren van vastgoed hoort nu eenmaal het zoeken van huurders, het innen van huren en het bijhouden van een administratie. Het feit dat de panden met geleend geld zijn aangeschaft, hetgeen wellicht een extra risico inhoudt, is naar mijn mening terecht niet relevant.

### Voorbeeld 3

De heer Gritsen bezit vijf panden, die zijn onderverdeeld in 27 kamers en verhuurt deze aan studenten. Hij houdt zich niet actief bezig met het werven van huurders. Hij plaatst slechts incidenteel een advertentie en de huidige huurders zoeken zelf nieuwe huurders. De heer Gritsen bezoekt de woningen ongeveer één keer per jaar. Verder worden geen werkzaamheden van noemenswaardige omvang verricht.

---

<sup>10</sup> H.A.J.P. te Niet, Het beleggingsbegrip in de directe belastingen (diss: Tilburg), Deventer: Kluwer 2007, p. 28.

Geheel in lijn met de rechtsregel van de Hoge Raad (zie onderdeel 2.3) oordeelt Hof Leeuwarden 29 januari 2010, nr. 09/00033 dat sprake is van normaal vermogensbeheer. Het resultaat wordt niet verklaard door de verrichte werkzaamheden, maar is een vergoeding voor het ter beschikking stellen van kapitaal (het verstrekken van woongenot). Het is daarbij noodzakelijk dat er werkzaamheden worden verricht, maar dat betekent nog niet dat sprake is van 'gekwalficeerde arbeid' (zie ook Hof Arnhem 22 augustus 1997, nr. 96/0821, V-N 1997, p. 4707, punt. 12 en Hof Arnhem, 22 oktober 2008, nr. 07/00331, V-N 2009/9.11).

#### Voorbeeld 4

De heer Franken verhuurt 18 kamers in twee panden. Hij houdt de gemeenschappelijke ruimten van de panden zelf schoon. Hij verricht ook zelf alle voorkomende onderhoudswerkzaamheden, int de huren en verzorgt de administratie. Daarnaast verricht hij ook administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden en stelt hij - incidenteel - tegen vergoeding gereedschappen ter beschikking aan derden. Beoordeeld aan de rechtsregel die onder andere in BNB 1994/319 is gegeven, is er volgens Hof 's-Gravenhage in dit geval wel sprake van een onderneming (Hof 's-Gravenhage 10 april 1995, 94/3007, V-N 1995/2799, pt. 7, verwijzingsuitspraak van BNB 1994/319). Er wordt meerarbeid verricht met het doel om een hoger rendement te halen dan het geval zou zijn bij normaal vermogensbeheer.

Het verschil tussen voorbeeld 3 en 4 zit in de meerarbeid (arbeid+) die in voorbeeld 4 wel wordt verricht en bovendien gericht is op het behalen van een hoger rendement dan bij normale verhuur het geval zou zijn, terwijl dat in voorbeeld 3 niet het geval is. De relatie tussen de verrichte arbeid en de beoogde meerwaardecreatie moet dus aanwezig zijn. Dat wil nog niet zeggen dat de scheidslijn tussen normaal en niet-normaal vermogensbeheer precies te trekken is, althans de rechtsregel is helder alleen het toetsen van de feitelijke situatie aan deze rechtsregel is niet steeds eenvoudig.

#### Voorbeeld 5

Belanghebbende houdt zich bezig met de exploitatie van onroerende zaken. Hij verwerft panden in eigendom die hij voornamelijk financiert met geleend geld en vervolgens geschikt maakt voor verhuur. De panden worden doorgaans in gedeelten verhuurd, waarbij zowel verhuur van wooneenheden als kamerverhuur plaatsvindt. De huur wordt veelal contant betaald en vaak door de verhuurder zelf opgehaald. Eind 2001 heeft belanghebbende drieëntwintig panden met een WOZ-waarde van ruim € 1,8 mln. gefinancierd met leningen van in totaal € 1,3 mln. Rechtbank 's-Gravenhage, 25 april 2012, AWB 10/1131, V-N 2012/29.16 oordeelt dat de werkzaamheden van belanghebbende normaal vermogensbeheer te buiten gaan. De werkzaamheden die de rechtbank noemt zijn het uitvoeren van renovaties, het zelf aangaan van leningovereenkomsten, het afsluiten van veel huurcontracten, de vele contacten met de huurders en het feit dat veel huurontvangsten plaatsvonden. Voorts neemt de rechtbank in aanmerking dat de onroerende zaken voornamelijk met geleend geld werden gefinancierd, wat erop duidt dat eiser een (veel) hoger rendement nastreefde - en kennelijk ook wist te realiseren - dan men zou verwachten bij normaal vermogensbeheer. Deze feiten en omstandigheden leiden naar het oordeel van de rechtbank tot de conclusie dat sprake was van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid waarmee eiser in het economische verkeer beoogde winst te behalen.

Dit oordeel van de rechtbank is naar mijn mening onvoldoende onderbouwd. Althans, de rechtbank geeft niet aan wat de meerarbeid is geweest. Het lijkt mij logisch dat er, gegeven de

relatieve omvang van het vermogen, er financieringsovereenkomsten zijn gesloten, er talrijke huurders zijn en dat daarmee contact werd onderhouden en huurovereenkomsten werden gesloten. Het lijkt mij tevens normaal dat belanghebbende zelf de financiering heeft gesloten. Immers, wie anders kan dat doen dan de eigenaar van de onroerende zaken? De meerarbeid zou wel gelegen kunnen zijn in de verrichte renovaties. Echter, daarvan, en overigens ook niet van de overige werkzaamheden, geeft de rechtbank niet aan dat die meerarbeid werd verricht met het oogmerk om een hoger rendement te halen dan bij normaal vermogensbeheer het geval zou zijn geweest. Het zou kunnen dat die relatie er wel is, en ik denk ook dat de rechter daar op doelt, alleen blijkt dat niet goed uit het oordeel van de rechtbank. Daarbij komt dat na de renovaties de panden worden verhuurd. Uit HR 29 mei 1996 blijkt dat de toets of sprake is van een onderneming moet worden aangelegd nadat de werkzaamheden aan de panden zijn voltooid (voorbeeld 6)

#### Voorbeeld 6

Belanghebbende kocht en verbouwde in de jaren 1983 tot en met 1986 een aantal panden. Na de verbouwing vond er verhuur van kamers, appartementen en winkels plaats. De verrichte werkzaamheden in het kader van de verhuur waren het innen van de huren, het oplossen van problemen met de huurders, het schoonhouden van de hal, het trappenhuis en de keuken van één van de panden. De procedure ging over het jaar 1988, dus over een jaar twee jaar na beëindiging van de verbouwingen.

Het hof oordeelde dat mede gelet op de aan de panden door de verbouwingen aangebrachte veranderingen van aard en inrichting en op de omstandigheid dat de aankoop van de panden werd gefinancierd met een hypothecaire geldlening, belanghebbende met de door haar ter zake van de verbouwing verrichte, omvangrijke arbeid beoogde voordelen uit de panden te behalen, welke het aan een belegger in zodanige zaken normaliter opkomende rendement te boven gaan en dat daaruit volgt dat de huuropbrengst van de panden niet kan worden gerekend tot de inkomsten uit vermogen.

De Hoge Raad oordeelde echter dat het hof een verkeerde toets had aangelegd:

‘(...) voor de beantwoording van de vraag of in het onderhavige jaar de huuropbrengst van de panden voor belanghebbende inkomsten uit vermogen vormde, slechts van belang of aard en omvang van de door haar ter zake van de verhuur verrichte werkzaamheden, nadat de verbouwing was voltooid, al dan niet meer hebben omvat dan bij normaal vermogensbeheer gebruikelijk is.’

De zaak werd verwezen naar Hof Arnhem, MK II, 22 augustus 1997, nr. 96/0821 (V-N 1997, p. 4707, pt. 12) met de opdracht te onderzoeken of in 1988 sprake was van een onderneming dan wel van normaal vermogensbeheer. Het hof oordeelde dat geen sprake was van een onderneming.

#### Voorbeeld 7

De laatste situatie die hier besproken wordt, betreft de exploitatie van een windturbine. In HR 23 april 2010, nr. 08/04843 V-N 2010/20.8 besliste de Hoge Raad dat sprake is van een onderneming. Deze casus wordt in de praktijk wel gebruikt om de stelling te onderbouwen dat de verhuur van een grote onroerende zaak, dus een onderneming is. Dat is echter nou net niet wat de Hoge Raad heeft beslist. De Hoge Raad oordeelde:

'De windturbine vormt een productie-inrichting voor het opwekken van elektriciteit, welk product door belanghebbende in het economische verkeer wordt gebracht. Aldus is de opbrengst die belanghebbende geniet van een andere aard dan de vergoeding die belanghebbende zou hebben ontvangen bij verhuur van de turbine aan een derde die deze zou aanwenden in het kader van zijn energieproductiebedrijf; belanghebbende geniet als opbrengst een prijs voor het in de bedoelde inrichting voortgebrachte en verkochte product. Het op deze wijze met een productie-inrichting van de omvang als de onderhavige deelnemen aan het economische verkeer is aan te merken als het drijven van een onderneming. De omstandigheid dat, in verband met de aard van de bedrijfsvoering, de daarbij te verrichten hoeveelheid arbeid gering is, doet daaraan niet af.'

Van belang in de casus is dus dat belanghebbende niet de windturbine, zijnde een productie-inrichting, aan een energiemaatschappij verhuurde, maar dat hij de windturbine zelf exploiteerde en de energie produceerde en leverde aan een energiemaatschappij. Zou hij de windturbine hebben verhuurd, en dus een ander deze hebben laten exploiteren, zou sprake zijn van normaal vermogensbeheer.

#### 4. Parlementaire geschiedenis

Tijdens de parlementaire behandeling van de herziening van de doorschuifregelingen en de vrijstelling voor de schenk- en erfbelasting met ingang van 1 januari 2010 is diverse malen de vraag aan de orde gekomen wanneer in geval van verhuur van een onderneming sprake is van een onderneming. Uit de reactie van de staatssecretaris blijkt dat hij van mening is dat 1) er in geval van verhuur van een onroerende zaak niet snel sprake zal zijn van een onderneming, zeker niet als de vergelijking met een fiscale beleggingsinstelling wordt aangelegd, 2) de verrichte arbeid een duurzaam karakter (geen incidentele handelingen) moet hebben, 3) de arbeid gericht moet zijn op het behalen van een voordeel dat groter is dan bij normaal vermogensbeheer het geval zou zijn, en 4) de arbeid door de BV, via haar werknemers, moet zijn verricht.<sup>11</sup> Hiermee sluit de staatssecretaris voor wat betreft criterium 2 tot en met 4 aan bij hetgeen in de jurisprudentie naar voren is gekomen. De staatssecretaris legt daarnaast een link met de fiscale beleggingsinstelling.

Een fiscale beleggingsinstelling geniet het 0%-tarief. Een van de eisen is dat het lichaam moet beleggen. De doelstelling van het fiscale beleggingsinstellingsregime is om het particuliere collectieve beleggen te stimuleren. De beleggingsinstelling is als het ware het verlengstuk van de particuliere belegger. Vanuit deze verlengstukgedachte moet volgens Van der Geld en Te Niet de toets of het lichaam zich bezig houdt met beleggen, worden verricht langs de weg van het normale vermogensbeheer in de inkomstenbelasting.<sup>12</sup> De vergelijking met de beleggingsinstelling die de staatssecretaris maakt, lijkt in zoverre juist. Van der Geld merkt verder op dat het hebben van een eigen onderhoudsdienst niet hoeft te betekenen dat geen sprake is van beleggen. Afzonderlijk en objectief bezien kan het verrichten van dergelijk onderhoud een ondernemingsactiviteit zijn. Zolang de activiteiten dienstbaar blijven aan de

---

<sup>11</sup> Kamerstukken II 2009/10, 31 930, nr. 13 en Kamerstukken II 2008/09, 31 930, nr. 9, p. 96.

<sup>12</sup> J.A.G. van der Geld, Hoofdzaken vennootschapsbelasting, Deventer: Kluwer 2012 (FED), p. 342 en Te Niet, t.a.p., p. 106.



activiteit beleggen, is dat volgens hem geen probleem. Dit ligt in lijn met hetgeen de staatssecretaris daarover aangeeft:<sup>13</sup>

‘Zou het hebben van een eigen onderhoudsdienst gekoppeld aan een omvangrijke onroerendgoedportefeuille wel leiden tot het drijven van een onderneming, zoals het NOB in haar commentaar op het wetsvoorstel stelt, dan zou dat betekenen dat dergelijke vennootschappen nooit een beleggingsinstelling zouden kunnen vormen in de zin van artikel 28 Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en dat is toch niet aan de orde.’

## 5. Conclusie

Of in geval van verhuur van vastgoed sprake is van een objectieve onderneming zal van geval tot geval moeten worden beoordeeld. Om te komen tot een onderneming moet sprake zijn van ‘arbeid+’ en die arbeid moet zijn gericht op het behalen van een hoger rendement dan bij normaal vermogensbeheer het geval zou zijn. Hierbij moet de verrichtte meerarbeid worden gerelateerd aan de aard en relatieve omvang van het geïnvesteerde vermogen. Verder moeten de activiteiten een duurzaam karakter hebben.

---

<sup>13</sup> Kamerstukken II 2008/09, 31 930, nr. 9, p. 96.